

日本橋三洋グループビル プロジェクトにおけるCM業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	日本橋三洋グループビル プロジェクト
	所在地	東京都中央区
	完了時期	2014年4月30日
	新築/改修	新築・その他(解体)
	建物用途	オフィス
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	株式会社 三洋販売
	官/民区分	民間
応募者に関する情報	CM業務委託者の所在地	愛知県名古屋市中千種区
	応募者(法人)名	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
	種別	CM専門会社
CMRの参画時期	応募者(法人)の所在地	東京都文京区
	業務契約期間	2010年12月～2014年6月
CMRの選定方法	■基本計画段階、■基本設計段階、■実施設計段階、 ■工事発注段階、■工事段階、■完成後	
設計と施工の発注形式	特命	
設計者の選定方法	設計・施工分離発注	
工事の発注区分	特命	
請負契約の形式	ゼネコン一括	
施工者の選定方法	総価一式	
	総合評価型落札方式	

【プロジェクト概要】

大手遊具販売メーカーの東京本社ビルとしての機能に加え、テナント(事務所・商業)エリアや東京地下鉄日本橋駅との接続通路の機能を持つ都市型開発ビルプロジェクト。東京駅から日本橋エリアに伸びる永代通りからの視認性向上に加え、環境配慮型ビルとして「外装3面ダブルスキン+4面採光のファサードデザイン」を実現。シンプルかつガラスや石の素材感を活かしたデザインは、新築テナントビル激戦区の中でも特段高いグレード感を演出しており、早期(竣工前)のテナント決定に寄与している。また、遊具メーカーのアイデンティティとして、ダブルスキン内部にフルカラーLEDの演出照明を計画し、賑やかで楽しい街並みの演出に貢献している。(平成26年照明普及賞受賞)

【CM選奨応募主旨】

“**コンストラクション+αのマネジメント**”で、**開発関連部署を持たない企業の本社/テナントビル開発を“ワンストップ・フルサポート”**

- 企画段階からテナントリーシング支援までの**ワンストップ・フルサポートCM**
- 徹底したコンカレント・エンジニアリングの活用により、**ブレのない事業計画/設計/運営検討を支援**
- 「本社与件+テナント与件」の正確な汲み取りと、柔軟な解釈による**企画構想時アイデアの具現化と実現**
- 早期のプロパティ・マネジメント会社選定及びテナント決定による、**テナント/ビル運営側要求の計画反映**
- 事業方針検討やテナントリーシングまで、“コンストラクション”の枠を超えた**“デベロップ・マネジメント”**

ワンストップ・フルサポート型の取組体制による、発注者代行としてのCMR活用

オーナーズ・コンサルとして開発関係者すべての窓口となる取組体制を構築し、正しい情報を的確なメンバーで共有/検討を行う事で、**発注者利益の最大化を目指したCM効果**を実現。CMRが発注者代行として正しく機能することで、設計者及び施工者への指示系統が明確となり、**質の高いコンカレント・エンジニアリング及びフロントローディングが可能**となった。

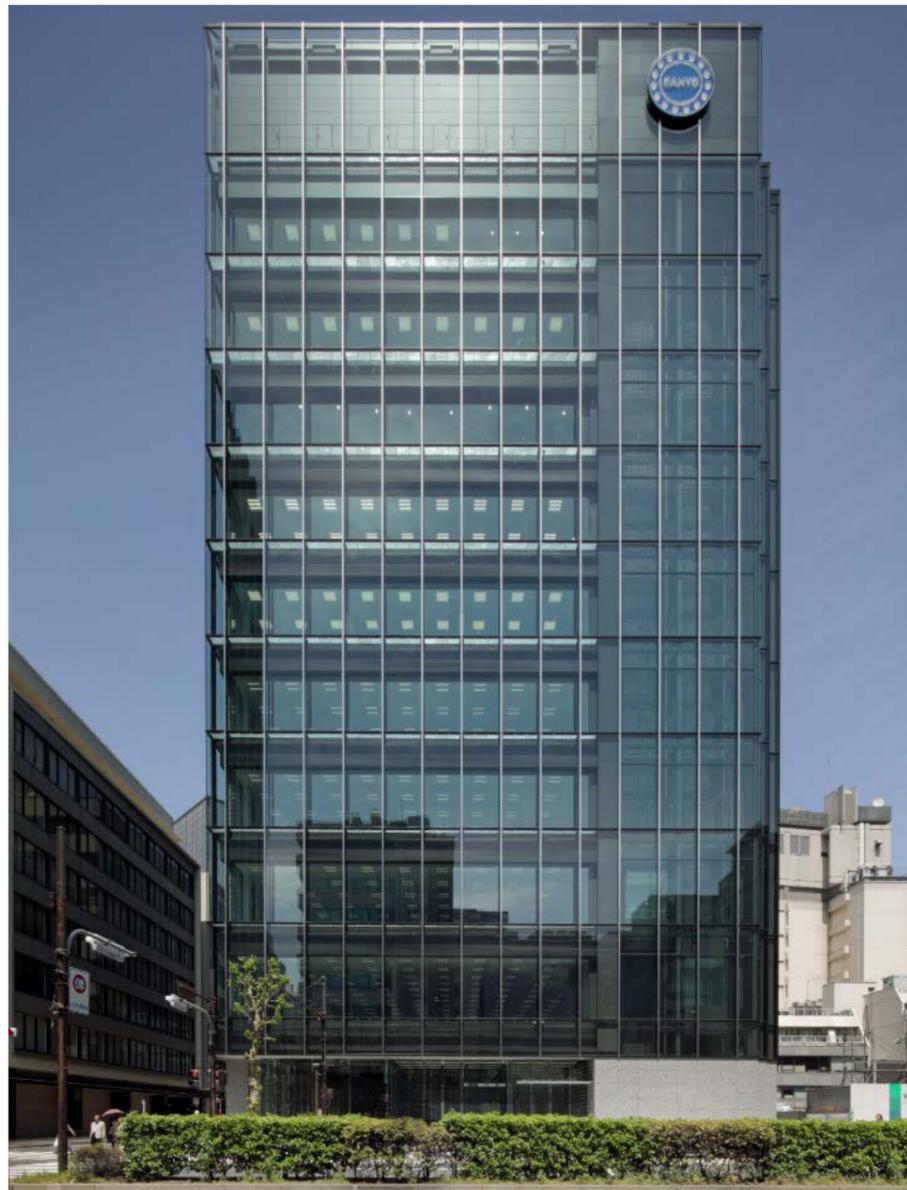
徹底したコンカレントエンジニアリング+フロントローディングによる、環境配慮型ハイグレードビルの実現

計画当初から徹底した“シミュレーション・比較検討・コスト検討”等を行う事により、開発コンセプト・グレード感・コスト感を関係各社で検討/共有する事で、**計画当初に定めた環境配慮メニュー及びグレード感の実現**が可能となった。また、これらを計画初期段階で行う事で、**長期保有を前提とした「本社ビル与件」と合わせて、入退去に柔軟に対応できる「テナントビル与件」を柔軟に融合させたビル仕様設定**を実現した。(本社社員動線を全館に網羅しながら、テナントフロアからの独立動線を確保する等)

施工者決定前にCMR主導で施工計画検討を十分に行い、地下躯体の施工計画改善により**通常工期より15~17か月の工期短縮**に寄与した。また、発注戦略を発注者と共有し、市場を意識したタイミングで基本設計発注を行う事により、実績値ベースで**約5%のコスト縮減**を実現した。

早期のPM/BM会社決定による、ライフサイクルコスト縮減及び速やかなテナント決定

フロントローディングの一環として、早期にプロパティマネジメント会社及びビル管理会社を選定。**LCC縮減のアイデアや、テナント側の要望を設計変更**に盛り込めた事で、**早期のテナント決定を実現**した。



永代通り側の正面ファサード



フルホワイトガラスによるダブルスキン部詳細



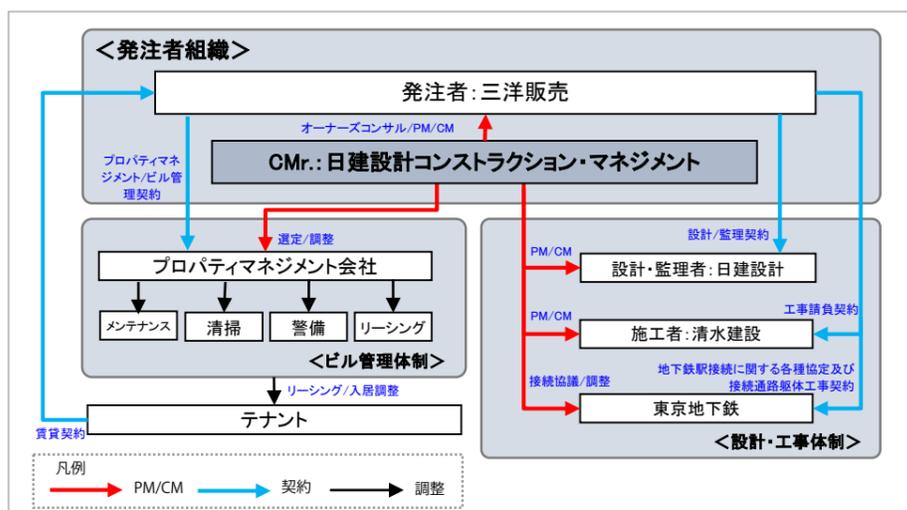
3面ダブルスキンのLED演出照明



ガラスと石のエントランスホール



4面採光を活かしたEVホール



「デベロップ・マネジメント」を可能にする、ワンストップフルサポートのCM体制